






B E B A U U N G S P L A N 610-10-33/0
STRAHLFELD - „AN DER SCHREINERHÄNGE“
S T A D T R O D I N G S A T Z U N G S -
L A N D K R E I S C H A M F E R T I G U N G
R E G . - B E Z I R K O B E R P F A L Z 26.03.1998

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS: Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 19.12.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 17.12.1997 am 17.12.1996 ortsüblich bekannt gemacht.
Roding, den 18.05.1998
Reichold, 1. Bürgermeister 


2. FACHSTELLENANHÖRUNG: Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.07.1997 mit Anschreiben vom 19.08.1997 übersandt und eine angemessene Frist bis 16.09.1997 zur Äußerung gesetzt.
Roding, den 18.05.1998
Reichold, 1. Bürgermeister 

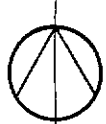

3. BÜRGERBETEILIGUNG: Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.07.1997 hat in der Zeit vom 05.08.1997 bis 16.09.1997 stattgefunden. Hinweis durch Bek. vom 31.07.1997, angeschlagen am 05.08.1997.
Roding, den 18.05.1998
Reichold, 1. Bürgermeister 

4. AUSLEGUNG: Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.12.97 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.01.1998 bis 05.02.1998 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bek. vom 02.12.1997 am 02.12.1997 ortsüblich bekannt gemacht.
Roding, den 18.05.1998
Reichold, 1. Bürgermeister 

5. S A T Z U N G: Die Stadt R O D I N G hat mit Beschluß des Stadtrates vom 26.03.1998 den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 10 BauGB in der Fassung vom 26.03.1998 als Satzung beschlossen.
Roding, den 18.05.1998
Reichold, 1. Bürgermeister 

6. GENEHMIGUNG: nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, da Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungs- u. Landschaftsplan-Änderungs-Deckblatt Nr. 610-11-14/0 - Änderungsgebiet Nr. 2 - entwickelt ist. Dieses ist am 06.04.98 wirksam in Kraft getreten.

7. INKRAFTTRETEN: Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung durch den Stadtrat wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung vom 18.05.1998 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 610-10-33/0 rechtsverbindlich in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 26.03.1998 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 42 ff sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist in der Bekanntmachung hingewiesen worden.
Roding, den 18.05.1998
Reichold, 1. Bürgermeister 

8. P L A N U N G: Gez. am : 30.07.1997 - Vorentwurf
STADTBAUAMT RODING Geänd. am : 30.12.1997 - Entwurf
Schulstraße 15 Geänd. am : 26.03.1998 - Satzungsfertigung
93426 Roding
Tel. 09461/9418-0

i. A.  **PLANUNTERLAGEN:**
Amtliche Flurkarten i. M. 1 : 1000
Nach Angaben des Vermessungsamtes
zur genauen Maßentnahme nicht geeignet. **MASSTAB**
1 : 1000

B E B A U U N G S P L A N STRAHLFELD - „AN DER SCHREINERHÄNGE“

610-10-33/0

S T A D T
L A N D K R E I S
R E G . - B E Z I R K

R O D I N G
C H A M
O B E R P F A L Z

S A T Z U N G S -
F E R T I G U N G
2 6 . 0 3 . 1 9 9 8

M A S S T A B M . 1 : 1 0 0 0



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (1990)

1.2  Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO (1990)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



Wohngebäude mit Eintragung der **maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse:**

- **U + E + D** : als Höchstgrenze Untergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß


Fällt das Gelände auf Haustiefe um mehr als 1,50 m, ist das Gebäude als U + E + D - Typ zu errichten (Untergeschoß als Vollgeschoß nach der BayBO möglich).

Das Dachgeschoß ist grundsätzlich als Vollgeschoß nach der BayBO möglich.

- GRZ = max. 0,4 ; GFZ = max. 0,8, soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

- Anzahl der Wohneinheiten:
maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude

3. BAUWEISE, BAUGRENZE


3.1  offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2  Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1  Straßenverkehrsflächen, Maßangabe in Metern

4.2  straßenbegleitender Gehweg, Maßangabe in Metern

4.3  Fußwege (Herstellung als Schotterrasenwege)

4.4  befahrbarer Schotterrasenstreifen, Maßangaben in Metern





4.5  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

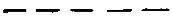




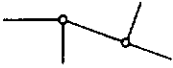

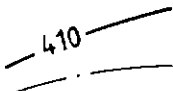
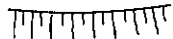
5. GRÜNORDNUNG

- 5.1  öffentliche Grünflächen/Verkehrsgrünflächen
- 5.2  öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz
- 5.3  öffentliche Grünfläche zur Baugebietseingrünung
- 5.4  private Grünfläche mit Pflanzgebot für freiwachsende Laubbaum- und Laubstrauchhecke zur Baugebietseingrünung
- 5.5  Bindung für die Erhaltung von Bäumen
- 5.6  Standorte für neu zu pflanzende Laubbäume

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 6.1  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 6.2  Garagenzufahrt: Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt
- 6.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 6.4  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

- 7.1  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- 7.2  Parzellennummer
- 7.3  Bestehende Wohngebäude
- 7.4  Bestehende Garagen, Nebengebäude und landwirtschaftliche Betriebsgebäude
- 7.5  Grenzstein
- 7.6  vorhandene Grundstücksgrenzen
- 7.7  Flurstücksnummern
- 7.8  Höhengschichtlinien
- 7.9  vorhandene Böschungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für das Allgemeine Wohngebiet und das Dorfgebiet

0.1. **BAUWEISE**
offen

0.2. **FIRSTRICHTUNG**
Die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben.

0.3. **EINFRIEDUNGEN**

0.3.1 Art und Ausführung von Zäunen: Straßenseitige Begrenzung:
senkrechter Holzlaten/Hanichel- und Bretterzaun:
Naturbelassen oder Oberflächenbehandlung mit un-
giftigen Holzschutzmitteln ohne deckenden Farbzusatz;
Zaunfeder vor Zaunpfosten durchlaufend; Zaunpfosten
10 cm niedriger als Zaunoberkante.
An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen
verzinkter oder kunststoffummantelter Maschendraht-
zaun mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Ar-
ten. Die Schnitthecken sind beim Schnitt auf Zaunhöhe
zu halten. Bei freiwachsenden Hecken und Bäumen sind
die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

Höhe des Zaunes: über Straßen- bzw. Gehwegoberkante
höchstens 1,00 m

Zaunsockel: unzulässig

Stützmauern: Stützmauern sind grundsätzlich unzulässig,
außer im Bereich der Garagenzufahrten
an der Grundstücksgrenze

0.4. **GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE**

0.4.1. Ausführung: mit Flach-, Sattel- oder Pultdach, Carports sind zulässig;
Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind als begrünte
Dächer auszuführen. Die Dachform ist nach Möglichkeit
dem Hauptdach anzupassen.

Wandhöhe: bei Grenzgaragen im Mittel nicht über 3,00 m;
bei Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO
bis maximal 5,0 m

Kellergaragen: unzulässig

0.4.2 Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren
Flächen zulässig.

0.4.3. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von
mindestens 5,50 m als Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt freigehalten
werden (= Gz).

0.4.4. Aneinandergrenzenden Garagen sind bezüglich Dachform und Dachneigung
aufeinander abzustimmen. Diese Regelung hat Vorrang vor Punkt 0.4.1 2. Satz.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.5. HAUPTGEBÄUDE

0.5.1 Geplante Wohngebäude

Dachform:	Satteldach oder Satteldach mit Krüppelwalm, Pultdach, versetzte Pulte
Dachneigung:	32° - 49°; Ausnahme: 20° - 30° bei Grasdächern
Dachdeckung:	Dachziegel, Betondachsteine, Blecheindeckung, Grasdach
Dachgauben:	zulässig ab 32° Dachneigung des Hauptdaches, bis 3,00 m ² Ansichtsfläche als stehende oder abgeschleppte Gaube, max. 2 Dachgauben je Dachseite zulässig; Abstand der Gaube vom Giebel mind. 1/4 der Dachlänge; bei Zwerchgiebel am Gebäude sind nur Satteldachgauben zulässig.
Zwerchgiebel:	zulässig ab 32° Dachneigung des Hauptdaches, max. 1 Zwerchgiebel je Dachseite zulässig; Breite max. 1/3 der Länge des Hauptgebäudes; Abstand zur Gebäudekante des Hauptgebäudes mindestens 3,0 m; Abstand zu Gauben mindestens 2,0 m;
Dacheinschnitte:	unzulässig (z.B. Dachterrassen und sonstige Einschnitte in der Dachhaut)
Ortgang-Überstand:	mindestens 0,20 m, nicht über 0,80 m; bei Balkon an der Giebelseite bis 1,80 m zulässig;
Trauf-Überstand:	mindestens 0,40 m, nicht über 0,80 m; bei Balkon an der Längsseite bis 1,80 m zulässig;
Traufseitige Wandhöhen:	bergseitig höchstens 4,50 m ab natürlicher Geländehöhe und talseitig maximal 6,80 m ab natürlicher Geländehöhe.
Seitenverhältnis:	Das Verhältnis der Breite (Giebelseite) zur Länge (Traufseite) muß mindestens 1 : 1,2 betragen.
Fassaden:	Putz mit freier Farbgestaltung oder Holzverschalung in hellen Tönen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Kunststoff, Metall oder Beton sind unzulässig.
Aufschüttungen und Abgrabungen	dürfen maximal 0,75 m betragen

0.5.2 Zulässige Betriebsgebäude im Dorfgebiet

Bezüglich der Dachform, der Dachdeckung, der Dachüberstände, der traufseitigen Wandhöhen, des Seitenverhältnisses und der Fassadengestaltung gelten die Festsetzungen wie bei den Wohngebäuden (siehe 0.5.1).

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Betriebsgebäude sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen maximal 1,0 m betragen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.6. GRÜNORDNUNG

0.6.1 Private Grünflächen

Die Bepflanzung der Gärten und privaten Grundstücke muß landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auf je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Artenauswahl:

Bäume:

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Sommereiche	<i>Quercus robur</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Linde	<i>Tilia cordata</i>

Sträucher:

Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i> und <i>tatarica</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i> und <i>lantanana</i>
Pfaffenkäppchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Alpenjohannisbeere	<i>Ribes alpinum</i> , <i>sanguineum</i> u. <i>aureum</i>
Wildrose	<i>Rosa canina</i> , <i>rugosa</i> , <i>multiflora</i> , <i>rubiginosa</i> , <i>spinosissima</i> , <i>nitida</i> , <i>moyesii</i> und <i>hugonis</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i> und <i>racemosa</i>
Strauchweiden	<i>Salix aurita</i> , <i>purpurea</i> , <i>nana</i> , <i>caprea</i> , <i>samithiana</i> , <i>repens</i> und <i>wehrhahnii</i>
Schneebeere	<i>Symphoricarpos albus</i> , <i>orbiculatus</i> und <i>chenaultii</i>

0.6.2 Zur Sicherung der Ortsrandeingrünung sind an den Parzellengrenzen zur freien Landschaft hin 5 m breite private Grünflächen mit Pflanzgebot für freiwachsende, zweireihige Laubbaum- und Laubstrauchhecken festgesetzt (Artenauswahl wie 0.6.1.).

Bei freiwachsenden Hecken und Bäumen sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

0.6.3. Für die Berankung von Wänden sind geeignet alle Efeu- und Parthenocissusarten (Wilder Wein) sowie Obstspaliere.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.7. WERBEANLAGEN

- 0.7.1. Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 m² zu beschränken. Leuchtreklame, grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht sind unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m² und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten. Dachwerbung ist unzulässig.

0.8. ABSTANDSFLÄCHEN

- 0.8.1. Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 der BayBO (in der jeweils gültigen Fassung). Auf die Anwendung des Art. 7 Abs. 1 BayBO wird verzichtet; Ausnahme: Für die bestehenden Gebäude bei den Parzellen Nr. 4, 23, 24, 25, 26, 40 und 42 ist die Anwendung des Art. 7 Abs. 1 BayBO zugelassen.

0.9. WASSERWIRTSCHAFT

- 0.9.1. Flächenversiegelungen von Verkehrsflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 0.9.2. Stellplätze vor Garagen, Grundstückszufahrten und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten, damit das Niederschlagswasser versickern kann.

H I N W E I S E

Auf jeder Bauparzelle sollten Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser errichtet werden, welches zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung verwendet wird.

Darüber hinaus soll das restliche unverschmutzte Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück versickert werden.

Bei den Außenbeleuchtungen sind nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme zulässig.

P R Ä M B E L

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 91 Bay BO erläßt der Stadtrat folgende

Satzung

§ 1

Der Bebauungsplan STRAHLFELD - „AN DER SCHREINERHÄNGE“ Nr. 610-10-33/0 in der Fassung vom 26.03.1998 ist beschlossen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und Textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit der Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens und der dauernden öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Roding, den 18.05.1998




.....
Reichold, 1. Bürgermeister

HINWEIS:

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit eingearbeiteter Grünordnung erfolgt gemäß Stadtratsbeschluß vom 19.12.1996.